
Dokumentation zum Mietspiegel Lüneburg 2026 (Fortschreibung)

Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung.....	2
3	Erstellung der Fragebögen.....	3
4	Ziehung der Stichprobe.....	5
5	Befragung	7
5.1	Mieterbefragung	7
5.2	Kleinere Vermieterbefragung.....	7
5.3	Institutionelle Vermieterbefragung.....	7
6	Datenaufbereitung	9
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe.....	9
6.2	Datenschutz	11
7	Auswertung	12
7.1	Gewichtung der Datensätze.....	12
7.2	Berechnung des durchschnittlichen Anstiegs der Nettokaltmiete pro m ²	12
7.3	Ergebnisse der Fortschreibung	15
8	Schlussbemerkungen.....	19
	Anlage	II

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Lüneburg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Juni 2025 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2024 als Mietspiegel 2026 über die Befragung einer Stichprobe fortzuschreiben. Der vorliegende Mietspiegel der Stadt Lüneburg ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und vom Rat der Stadt Lüneburg anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Lüneburg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d BGB in Verbindung mit Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) und der Mietspiegelverordnung (MStV).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mietern und Vermietern vor. Der dazu verwendete Fragebogen (siehe Abschnitt 3) wurde mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Anschließend wurde der Mietspiegel dann fortgeschrieben (siehe Abschnitt 7).

Am 12. Dezember 2025 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Deutscher Mieterbund Lüneburg-Winsen e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein für Lüneburg und Umgebung von 1896 e.V.
- Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG
- Lüneburger Wohnungsbau GmbH
- Hansestadt Lüneburg

Der Rat der Stadt Lüneburg hat den Mietspiegel am 12.02.2026 beschlossen. Der Mietspiegel Lüneburg 2026 ist ab dem 12. Februar 2026 als qualifizierter Mietspiegel bis zum 31. Januar 2028 gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern und Vermietern erforderte einen Fragebogen, der sich für Mieter und Vermieter nur redaktionell unterschied.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Wohnfläche
- ... zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches), zum Beispiel Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Absatz 2 Nummer 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches).

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (das sogenannte „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);

- ☐ Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- ☐ Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- ☐ Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- ☐ Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

4 Ziehung der Stichprobe

Mittels Stichprobe fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel basieren auf einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern (§ 8 i. V. m. § 23 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Lüneburg wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen, Anschriften, Einzugsdatum und Wohnungsgeberinformationen aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk),
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)
- Adressen mit besonderen Wohnverhältnissen (z.B. geförderter Wohnraum, Heime und Unterkünfte)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Auf Adressebene wurden dabei Personen zu Haushalten zusammengefasst, sofern sie den gleichen Nachnamen oder das gleiche Einzugsdatum und die gleichen Wohnungsgeberinformationen aufwiesen. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da angenommen wird, dass die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der zu berücksichtigenden Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum außerhalb von Heimen und Unterkünften mit besonderer Wohnform (z.B. Obdachlosenunterkünfte) gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt. Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.¹

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein einziger Eigentümer in den Grundsteuerdaten aufgeführt ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Folglich können die Informationen für die Haushalte bzw. Objekte, die an der entsprechenden Adresse gemeldet sind, vermierterseitig (bzw. eigentümerseitig) abgefragt werden. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Objekte zu den Eigentümern nicht mehr möglich. Die entsprechenden Haushalte aus den Einwohnermeldedaten müssen direkt (mieterseitig) befragt werden. Im Ergebnis bestand die Erhebungsgrundgesamtheit aus 30.444 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 6), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV). Bei der Fortschreibung eines Mietspiegels auf Grundlage einer Stichprobe können nach § 23 Abs. 2 MsV vereinfachende Annahmen getroffen werden, die auch einen geringeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe und damit entsprechend der Bruttostichprobe rechtfertigen.

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 1.700 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde auf die Mieterbefragung und die Befragung der Vermieter aufgeteilt. So ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 913 Fällen und eine Stichprobe der Vermieter mit 787 Fällen, die sich auf 411 Vermieter aufteilte.

Für die Neuerstellung eines Mietspiegels müsste die Bruttostichprobe so gewählt werden, dass eine bereinigte Nettostichprobe mit einem Umfang von mindestens 500 Datensätzen bzw. 1 Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels erzielt wird (§ 11 Abs. 3 MsV). Bei der Fortschreibung des Mietspiegels mittels Stichprobe kann davon allerdings abgewichen werden, sofern vereinfachende Annahmen getroffen werden, die mit den Annahmen einer Anpassung mittels Index vergleichbar sind (§ 23 MsV). Als vereinfachende Annahme wird unterstellt, dass sich die Mietpreise in Lüneburg in allen Segmenten des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes gleich entwickelt haben und somit die gleiche relative Veränderung erfahren haben. Auf Grundlage dieser Annahme muss im Rahmen der Anpassung des Mietspiegels lediglich die durchschnittliche Veränderung der mietspiegelrelevanten Mieten bestimmt werden, was einen niedrigeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe rechtfertigt. Es wurde eine bereinigte Nettostichprobe mit 400 Fällen angestrebt.

5 Befragung

Die zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2026 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. September 2025 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung der Stadt Lüneburg, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 913 Personen der Bruttostichprobe erhielten im September 2025 ein Schreiben im Namen der Dezernentin für Bildung, Jugend und Soziales der Stadt Lüneburg. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 10. Oktober 2025 an der Befragung teilzunehmen.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscode möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit diesem konnten die Teilnehmer zudem eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

5.2 Kleinere Vermieterbefragung

Die Vermietenden der Vermieterbefragung mit bis zu acht Wohnungen in der Stichprobe erhielten ebenfalls im September 2025 ein im Namen der Dezernentin für Bildung, Jugend und Soziales der Stadt Lüneburg. Auch im Anschreiben an die Vermietenden wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Als Teilnahmefrist wurde ebenfalls der 10. Oktober 2025 genannt. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden sollte. Den Wohnungen wurden Identifikationszahlen zugeordnet. Mit Hilfe eines Zugangscode wurden außerdem die Vermietenden eindeutig identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietenden auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

5.3 Institutionelle Vermieterbefragung

Auch die institutionellen Vermieter erhielten im September 2025 ein Anschreiben, in dem sie zur Rückmeldung für die Befragung bis zum 25. September 2025 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht hingewiesen.

Um den Aufwand für diese Vermieter möglichst klein zu halten, wurden sie gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Fragebogens; die Vermieter konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten. Nach Übermittlung der Abfragemasken wurden individuelle Rückmeldefristen vereinbart.

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 925 Wohnungen Datensätze beziehungsweise Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen wegen fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangs-codes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert und so weit wie möglich korrigiert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar ist, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde. Auch Wohnungen mit einem Baujahr ab 2024 wurden ausgeschlossen, da der Mietspiegel nur für Wohnungen mit einem Baujahr bis einschließlich 2023 gilt. Die neueren Baujahre wurden ausgeschlossen, da die zugrundeliegende Neuerstellung 2024 diese Baujahre ebenfalls noch nicht berücksichtigte.

Insgesamt wurden 75 Datensätze nach den Filterfragen von der Auswertung ausgeschlossen. Bei 10 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 38 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 24 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden. 3 Fälle wurden ausgeschlossen, weil das Baujahr 2024 oder neuer war.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Verteilung der Nettokaltmieten pro Quadratmeter in einem Histogramm. Dabei hatten 2 Datensätze besonders hohe oder besonders niedrige Nettokaltmieten pro Quadratmeter und erschienen mit den übrigen Datensätzen unvereinbar.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete 496 Datensätze. Als Ziel wurde eine bereinigte Nettostichprobe mit mindestens 400 Datensätzen angestrebt (siehe Abschnitt 4). Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	1.700
davon Mieterbefragung	913
davon Vermieterbefragung	787
unzustellbare Briefe	34
Sonstiger Ausschluss (zum Beispiel Umzug, gesundheitliche Gründe)	10
Bereinigte Bruttostichprobe	1.656
Keine Teilnahme	675
Leere Rückmeldungen	56
Nettostichprobe	925
Rücklaufquote (im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe)	55,9 %
davon Mieter	467
davon Vermieter	458
Ausschluss durch Filterfragen	352
Selbstnutzende Eigentümer	37
Sechs-Jahres-Regel	187
Sonstige Filterfragen	128
Baujahr 2023 oder später	3
Unplausible Angaben	72
Ausreißer	2
Bereinigte Nettostichprobe	496

6.2 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für die Namen und die Anschriften der Vermieter. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet. Dies war notwendig, da die befragten Gruppen unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben. Anschließend folgte die Auswertung (Abschnitt 7.2).

7.1 Gewichtung der Datensätze

Für die Auswertung ist sicherzustellen, dass befragte Gruppen im Rücklauf nicht zu stark oder zu schwach repräsentiert werden. Die Befragung von sowohl (institutionellen) Vermietern als auch von Mietern mit jeweils unterschiedlichem Rücklaufverhalten erfordert daher eine Gewichtung.

Institutionelle Vermieter haben zuverlässiger Rückmeldungen gegeben als die befragten Mieter und kleinen Vermieter. Die unterschiedlichen Rücklaufquoten wurden über Gewichtungsfaktoren ausgeglichen, indem die Rückmeldungen der großen Vermieter in der Nettostichprobe auf ihren Anteil an der Bruttostichprobe gewichtet wurden. Die acht institutionellen Vermieter erhielten somit jeweils einen Gewichtungsfaktor, auch die Gruppe der kleinen Vermieter sowie die Gruppe der Mieter erhielten jeweils einen Gewichtungsfaktor.

Die Gewichtungsfaktoren (G) ergeben sich aus folgender Formel:

$$G_x = \frac{P_{BSP,x}}{P_{NSP,x}}$$

Wobei x die zu gewichtende Gruppe ist und P den Anteil in der Stichprobe (Nettostichprobe bzw. Bruttostichprobe) angibt. In der bereinigten Nettostichprobe wurden die Gewichtungsfaktoren skaliert, sodass die Summe der Gewichtungsfaktoren der Zahl der Fälle ergibt.

7.2 Berechnung des durchschnittlichen Anstiegs der Nettokaltmiete pro m²

Laut MsV können bei der Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels mittels Stichprobe vereinfachende, mit der Fortschreibung auf der Grundlage eines Indexes vergleichbare Annahmen getroffen werden (§ 22 MsV). Bei der Indexfortschreibung wird die Veränderung des Verbraucherpreisindex innerhalb der vergangenen zwei Jahre ausgehend vom Stichtag des Mietspiegels berechnet. Alle absoluten Werte des Mietspiegels werden dann mit der Wachstumsrate des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Es wird folglich davon ausgegangen, dass sich die Mieten genau so entwickelt haben wie die durchschnittliche Preisentwicklung in Deutschland. Es wird dabei nicht nach Segmenten des Wohnungsmarktes unterschieden.

Für die Stichprobenfortschreibung in Lüneburg wird die Annahme, dass die relative Mietentwicklung insgesamt gleich ist, sich also nicht nach Wohnungsmarktsegmenten unterscheidet, übernommen. Es wird jedoch nicht der Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt, sondern ein eigener Indexwert berechnet. Dieser Indexwert soll die durchschnittliche Mietentwicklung des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes in Lüneburg abbilden.

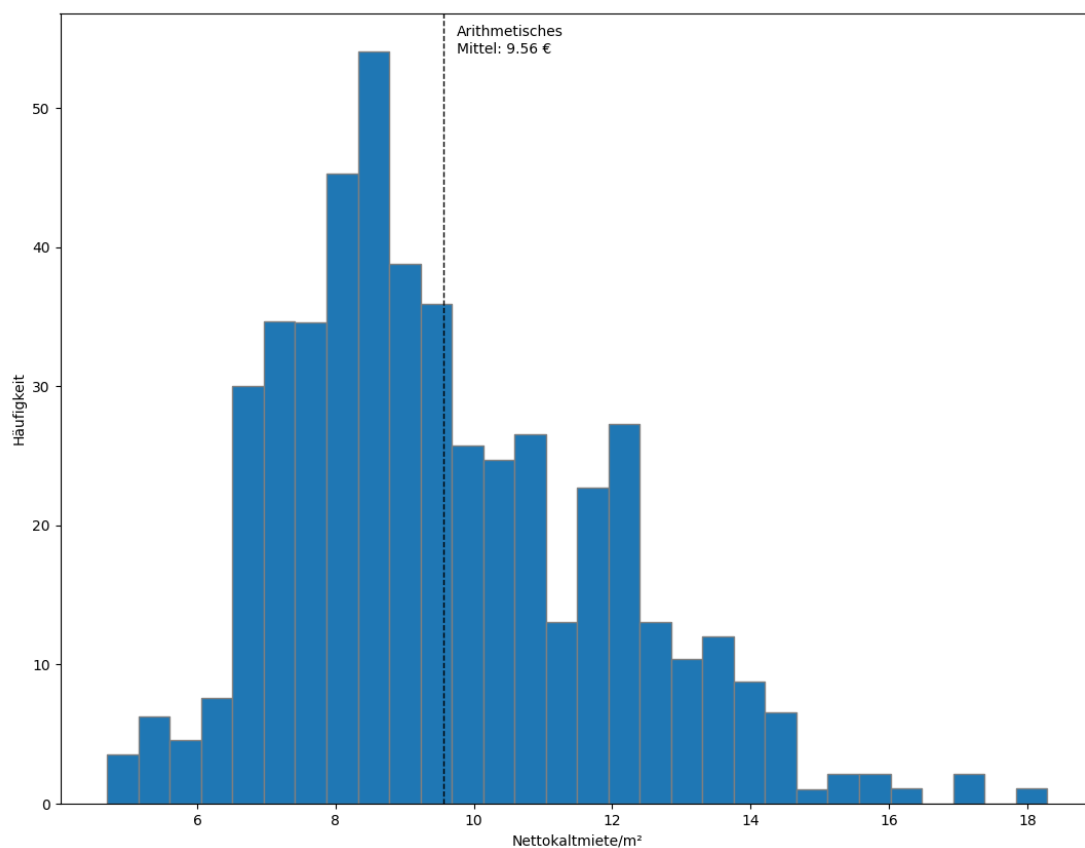
Der Index wird berechnet, indem die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² des Mietspiegels 2024 mit dem aus der Erhebung bestimmten Wert für 2026 ins Verhältnis gesetzt wird. Dadurch wird die durchschnittliche Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² bestimmt. Die Durchschnittswerte und die daraus resultierende Veränderungsrate sind Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Vergleich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten

Gebiet	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² am 1. September 2023	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² am 1. September 2025	Veränderung
Lüneburg	8,95 €	9,56 €	+ 6,82 %

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des (gewichteten) arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die Verteilung der erhobenen Werte ist in einem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Lüneburg



7.3 Ergebnisse der Fortschreibung

Auf Grundlage der ermittelten Wachstumsquote konnten anschließend die Werte aus dem Mietspiegel 2024 fortgeschrieben werden. Die neue Basismiete für den Mietspiegel Lüneburg 2026 ist Tabelle 3 zu entnehmen.

Tabelle 3: Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete pro m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete pro m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete pro m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete pro m ²
20	11,03 €	57	9,10 €	94	8,10 €	131	7,33 €
21	10,96 €	58	9,07 €	95	8,08 €	132	7,31 €
22	10,90 €	59	9,03 €	96	8,05 €	133	7,29 €
23	10,83 €	60	8,99 €	97	8,03 €	134	7,25 €
24	10,76 €	61	8,96 €	98	8,01 €	135	7,23 €
25	10,69 €	62	8,93 €	99	8,00 €	136	7,21 €
26	10,63 €	63	8,90 €	100	7,98 €	137	7,18 €
27	10,56 €	64	8,87 €	101	7,96 €	138	7,16 €
28	10,50 €	65	8,83 €	102	7,94 €	139	7,12 €
29	10,45 €	66	8,80 €	103	7,92 €	140	7,10 €
30	10,38 €	67	8,77 €	104	7,89 €	141	7,07 €
31	10,32 €	68	8,74 €	105	7,87 €	142	7,05 €
32	10,27 €	69	8,71 €	106	7,85 €	143	7,02 €
33	10,21 €	70	8,68 €	107	7,84 €	144	6,99 €
34	10,15 €	71	8,65 €	108	7,82 €	145	6,95 €
35	10,09 €	72	8,62 €	109	7,80 €	146	6,93 €
36	10,04 €	73	8,60 €	110	7,78 €	147	6,90 €
37	9,99 €	74	8,57 €	111	7,76 €	148	6,87 €
38	9,93 €	75	8,55 €	112	7,73 €	149	6,84 €
39	9,88 €	76	8,51 €	113	7,71 €	150	6,80 €
40	9,84 €	77	8,49 €	114	7,70 €		
41	9,78 €	78	8,46 €	115	7,68 €		
42	9,73 €	79	8,44 €	116	7,66 €		
43	9,69 €	80	8,42 €	117	7,64 €		
44	9,64 €	81	8,39 €	118	7,62 €		
45	9,59 €	82	8,36 €	119	7,59 €		
46	9,55 €	83	8,34 €	120	7,57 €		
47	9,51 €	84	8,32 €	121	7,55 €		
48	9,46 €	85	8,29 €	122	7,53 €		
49	9,42 €	86	8,27 €	123	7,51 €		
50	9,38 €	87	8,25 €	124	7,49 €		
51	9,34 €	88	8,23 €	125	7,47 €		
52	9,29 €	89	8,20 €	126	7,45 €		
53	9,25 €	90	8,18 €	127	7,42 €		
54	9,22 €	91	8,16 €	128	7,40 €		
55	9,18 €	92	8,14 €	129	7,38 €		
56	9,14 €	93	8,12 €	130	7,35 €		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Die Zu- und Abschläge wurden ebenfalls auf Grundlage des Fortschreibungsfaktors angepasst. Die neuen Werte sind Tab. 4 zu entnehmen.

Tab. 4: Übersicht Fortschreibung der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,53 €
Baujahr 2010 bis 2019	+ 0,74 €
Baujahr 2020 bis 2023	+ 1,85 €
Entfernung zu Stadtteil Altstadt höchstens 1.000 Meter (fußläufig)	+ 0,69 €
Entfernung zu Stadtteil Altstadt mindestens 2.000 Meter (fußläufig)	- 0,50 €
Altstadt	+ 0,47 €
Bockelsberg	+ 0,67 €
Kreideberg	- 0,33 €
Neu Hagen	+ 0,48 €
Schützenplatz	- 0,57 €
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhäuser	+ 0,52 €
Mehrfamilienhaus mit mindestens 6 Geschossen	- 0,43 €
Penthouse-Wohnung	+ 1,35 €
Handtuchheizkörper im Badezimmer	+ 0,46 €
Fußbodenheizung im Badezimmer	+ 0,53 €
Hochwertiger Fußbodenbelag in mind. der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)	+ 0,40 €
Zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,42 €
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,71 €
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 0,33 €
Zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden	+ 0,43 €
Keine komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank)	- 0,45 €
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/ Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)	- 0,38 €
Weder Zentral- noch Etagenheizung	- 0,53 €
Kernsanierung seit 2002 durchgeführt	+ 0,71 €
Modernisierung der Elektroinstallation seit 1.1.2010, sofern keine Kernsanierung durchgeführt wurde	+ 0,32 €

Zuletzt erfolgte eine Anpassung der Spanngrenzen. Die Untergrenze der anwendbaren Spanne liegt nach der Fortschreibung bei -1,21 €, die Obergrenze bei +1,23 €.

8 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde vom Rat der Stadt Lüneburg am 12.02.2026 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 12. Februar 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte sowohl durch die Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern als auch durch die nach Landesrecht zuständige Behörde. Folglich gilt die Vermutungswirkung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§ 558d Abs. 1 BGB). Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB zwei Jahre nach der Fortschreibung neu zu erstellen.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen des Mietspiegels 2024. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Lüneburg heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt Lüneburg zu finden.

Für weitere Details, zum Beispiel zur Anwendung des Mietspiegels oder zum Regressionsmodell der Neuerstellung wird auf die Dokumentation des Mietspiegels Lüneburg 2024 verwiesen.

Anlage

1. Fragebogen Mieterbefragung

Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel 2026 für Mieterinnen und Mieter der Hansestadt Lüneburg

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 10. Oktober 2025 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/lg-m> vornehmen.

Ihr **Zugangscode** ist:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ **Ende**“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ **Ende**“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihren Vermieter zu Rate.

Der Stichtag der Befragung ist der 1. September 2025. Bitte beantworten Sie die Fragen so, wie es im September 2025 zutreffend ist.

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...	☐ Mieter → weiter	☐ Eigentümer → Ende
	☐ Untermieter → Ende	
Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.09.2019 angemietet?	☐ Ja → Frage C	☐ Nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2019 verändert? (<i>Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i>)	☐ Ja → weiter	☐ Nein → Ende
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (<i>etwa Hausmeistertätigkeit</i>) eine ermäßigte oder keine Miete?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage D: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung noch um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte bzw. mietpreisgebundene Wohnung?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
(<i>Erläuterung: Ihre Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln der Stadt, des Landes oder des Bundes gefördert und hat demnach eine festgelegte Miete und unterliegt somit einer Mietpreisbindung (Sozialwohnung, sonstige Förderwege einschließlich geförderter Modernisierungsprogramme). Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert, gilt die Wohnung nicht mehr als eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.</i>)	☐ Unbekannt → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (<i>Gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen, z.B. WG-Einzelzimmer</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet? (<i>zum vorübergehenden Gebrauch</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter

bitte wenden

Monat:

 Jahr:

Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag):
 (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!), €

a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-,
Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage):

					,			€
--	--	--	--	--	---	--	--	---

b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (<i>Monatliche Pauschale / Vorauszahlung</i>):				,		€
---	--	--	--	---	--	---

c) Garage / Stellplatz:						,			€
-------------------------	--	--	--	--	--	---	--	--	---

d) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Monat:

 Jahr:

☐ Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

			,		
--	--	--	---	--	--

 m^2

Zimmeranzahl:

--	--

Baujahr:

--	--	--	--

☐ Bis 1918 ☐ 1949-1960 ☐ 1978-1983 ☐ 1995-2001 ☐ 2010-2015 ☐ 2020-2023 ☐ Unbekannt

☐ 1919-1948 ☐ 1961-1977 ☐ 1984-1994 ☐ 2002-2009 ☐ 2016-2019 ☐ ab 2024

☐ Ja ☐ Nein

☐ Ja ☐ Nein

☐ Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.

[illegible]

☐ Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Seite 2

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de